

Số: 1600 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 16 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Quang Roanh
(lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 27/12/2024 của ông Phạm Quang Roanh, địa chỉ: Tổ 9, khu phố Vườn Dừa, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (số điện thoại 0933094189);

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 44/BC-TT ngày 26/02/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và Công văn số 1080/TT-NV2 ngày 14/4/2025 về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai của ông Phạm Quang Roanh, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Theo Đơn khiếu nại đề ngày 27/12/2024 và kết quả làm việc của Thanh tra tỉnh với ông Phạm Hồng Lương và bà Trần Thị Thúy Nga (người được ông Phạm Quang Roanh ủy quyền theo giấy ủy quyền có chứng thực của Văn phòng Công chứng Vũ Thị Hồng Thúy ngày 15/01/2025) tại Biên bản ngày 16/01/2025, thể hiện:

Ông Phạm Quang Roanh không đồng ý Quyết định số 6060/QĐ-UBND ngày 28/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà giải quyết khiếu nại lần đầu của ông đối với Quyết định số 3599/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND thành phố Biên Hoà về việc bồi thường, hỗ trợ đối với ông Phạm Quang Roanh do thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giai đoạn 1 - đoạn qua thành phố Biên Hoà. Ông Roanh tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung:

- Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp bị thu hồi vị trí 4 đường Võ Nguyên Giáp, đề nghị bồi thường đất theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp, vì cho rằng thửa đất có lối đi ra trục đường giao thông chính (đi trên thửa đất số 374), thửa đất số 374 được xác định vị trí 1 đường Võ Nguyên Giáp.



- Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp bị thu hồi theo giá 2.268.000 đồng/m², đề nghị bồi thường với giá 6.000.000 đồng/m².

- Không đồng ý hỗ trợ nhà cấp 4 hạng 1 (C4H1) với đơn giá 4.363.000 đồng/m² và nhà cấp 4 hạng 3 (C4H3) với giá 3.489.000 đồng/m², đề nghị bồi thường nhà C4H1 với giá 6.000.000 đồng/m² và nhà C4H3 với giá 5.000.000 đồng/m².

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của người đã giải quyết khiếu nại lần đầu

Ngày 28/11/2024, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ký ban hành Quyết định số 6060/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Phạm Quang Roanh, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của ông Phạm Quang Roanh.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu giai đoạn 1 đoạn qua thành phố Biên Hòa, UBND thành phố Biên Hòa có Thông báo số 786/TB-UBND ngày 19/4/2023 thu hồi diện tích 363m² đất LUK thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân của ông Phạm Quang Roanh.

Ngày 31/7/2024, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3598/QĐ-UBND thu hồi diện tích 363m² đất thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân do Phạm Thị Lan (đứng tên trên giấy chứng nhận) ông Phạm Quang Roanh (sử dụng) và Quyết định số 3599/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Phạm Thị Lan (đứng giấy) ông Phạm Quang Roanh (sử dụng) để thực hiện dự án với tổng số tiền 1.521.025.776 đồng, trong đó bồi thường đất nông nghiệp vị trí 4 đường Võ Nguyễn Giáp với đơn giá 2.268.000 đồng/m², hỗ trợ nhà C4H1 bằng 80% đơn giá 4.363.000 đồng/m² và nhà C4H3 bằng 80% đơn giá 3.489.000 đồng/m² và các khoản về bồi thường cây trồng, tài sản khác, hỗ trợ chi phí di chuyển, thưởng di dời.

- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đất ở theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp:

Theo Công văn số 6887/VPĐK.BH-TTTL ngày 27/9/2023 và Công văn số 7553/VPĐK.BH-TTTL ngày 17/9/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hòa, thể hiện: Thửa đất số 480, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân tiếp giáp thửa đất số 383, số 417, số 443, số 444, số 373, số 556, số 374, số 375, số 519, số 518, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân, không tiếp giáp hẻm hay đường giao thông chính, được xác định thuộc vị trí 4 đường Võ Nguyên Giáp đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3.

Căn cứ Quy định về tiêu thức và phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh, tại khoản 1 Điều 6 quy định: “Đất nông nghiệp tại đô thị phân thành 4 cấp vị trí. Nguyên tắc xác định vị trí tương tự như đất phi nông

nghiệp tại đô thị quy định tại khoản 1 Điều 7 của quy định này” và khoản 1 Điều 7 quy định phân vị trí đất phi nông nghiệp tại đô thị “vị trí 2: bao gồm các trường hợp sau: - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5m$, cách đường phố $\leq 600m$; - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $< 5m$, cách đường phố $\leq 400m$ ”, Vị trí 3: bao gồm các trường hợp sau: ... - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $< 3m$, cách đường phố $\leq 200m$, Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại đô thị...”, tại khoản 5 Điều 12 quy định nguyên tắc xác định vị trí, áp dụng giá đất đối với các trường hợp cụ thể: “Đối với những thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng khác nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường phố (hoặc đường giao thông chính) vào đến thửa đất cần xác định giá”. Do thửa đất số 480, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân của ông Phạm Quang Roanh không nằm tiếp giáp mặt tiền đường giao thông chính (đường Võ Nguyên Giáp), không nằm tiếp giáp mặt tiền đường hẻm (không có đường vào, đi chung với thửa đất số 374), UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 3599/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi thường cho ông Phạm Quang Roanh đất theo vị trí 4 đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3) là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp với giá 6.000.000 đồng/m²:

Theo theo Giấy xác nhận nguồn gốc đất số 424/UBND ngày 25/4/2024 của UBND phường Phước Tân, thể hiện: “Thửa đất số 480, tờ bản đồ số 57, diện tích 368m² do bà Phạm Thị Lan sử dụng đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 639528 ngày 28/9/2011. Năm 2023, bà Lan tặng cho ông Phạm Quang Roanh theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ số 407, quyền 01/2023/CC-SCC/HĐGD do văn phòng Công chứng Trương Thị Mỹ Linh chứng nhận ngày 03/4/2023. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì thửa đất số 480, tờ bản đồ số 57 diện tích là 363m². Diện tích nhỏ hơn so với chứng nhận là 5m². Nguyên nhân là do đo đạc xác định lại ranh giới thực tế của chủ sử dụng đất đang quản lý sử dụng, chủ sử dụng không trao đổi, không chuyển nhượng đất cho chủ sử dụng đất liền kề, không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì về đất đai. Diện tích bị thu hồi là 363m², loại đất LUK”.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, tại khoản 2 Điều 74 quy định về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất: “Việc bồi thường được thực hiện... , nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”; tại điểm đ khoản 4 Điều 114 quy định “Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”; căn cứ khoản 1 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định giá đất cụ thể: “Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này và kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể”; căn cứ Quyết định số 3098/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND

thành phố Biên Hoà ban hành phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án (thực hiện theo ủy quyền của UBND tỉnh về quyết định giá đất cụ thể tại Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 07/7/2023), UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 3599/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi thường, hỗ trợ diện tích nông nghiệp vị trí 4 đường Võ Nguyên Giáp đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3 với đơn giá 2.268.000 đồng/m² cho ông Phạm Quang Roanh là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung khiếu nại không đồng ý hỗ trợ nhà C4H1 với đơn giá 4.363.000 đồng/m² và nhà C4H3 với đơn giá 3.489.000 đồng/m², đề nghị bồi thường nhà C4H1 với giá 6.000.000 đồng/m² và nhà C4H3 với giá 5.000.000 đồng/m²:

Theo Biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/11/2023 của Ban Quản lý dự án Bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư tỉnh phối hợp với UBND phường Phước Tân và các đơn vị có liên quan, thể hiện: Tại thửa đất số 480, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân (biên bản có chữ ký của ông Phạm Quang Roanh) có Nhà 1 diện tích 9,7m x 8,7m, được xác định là nhà C4H1 (có kết cấu: Mái ngói, cột bê tông cốt thép, cột gỗ, tường xây gạch, ốp gỗ, nền gạch ceramic, trần gỗ, cửa gỗ); Nhà 2 diện tích 11,2m x 11,4m được xác định là C4H3 (có kết cấu: mái tôn, cột gạch, xây tô + thép, tường gạch + vách tôn, nền gạch ceramic, trần tôn lạnh, cửa sắt cuốn).

Căn cứ Điều 1 Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 của UBND tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất, tại Phụ lục 1 - Đơn giá xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 của UBND tỉnh, nhà C4H1 có đơn giá 4.363.000 đồng/m² và nhà C4H3 có đơn giá 3.489.000 đồng/m².

Do nhà của Phạm Quang Roanh được xây dựng trên đất nông nghiệp và theo Giấy xác nhận nguồn gốc đất số 424/UBND ngày 15/3/2024 của UBND phường Phước Tân, thể hiện: Nguồn gốc nhà và tài sản, kiến trúc do bà Phạm Thị Lan tạo lập năm 2020, sử dụng đến năm 2023 tặng cho ông Phạm Quang Roanh; thời điểm tạo lập không bị lập biên bản xử lý vi phạm hành chính. Hiện ông Phạm Quang Roanh sử dụng ổn định, không tranh chấp; căn cứ Quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 của UBND tỉnh, tại điểm b khoản 3 Điều 6 quy định bồi thường bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất: “b) Đối với nhà ở, vật kiến trúc xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước thời điểm Nhà nước công bố Thông báo thu hồi đất và không bị xử phạt hành chính trong lĩnh vực xây dựng, đất đai thì được bồi thường, hỗ trợ như sau: ...Hỗ trợ 80% giá trị nhà ở, vật kiến trúc đối với trường hợp xây dựng trên đất khác”, UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 3599/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 hỗ trợ bằng 80% đơn giá nhà C4H1 (đơn giá 4.363.000

đồng/m²) và 80% đơn giá nhà C4H3 (đơn giá 3.489.000 đồng/m²) cho ông Phạm Quang Roanh là đúng quy định pháp luật.

IV. Kết quả đối thoại

Căn cứ kết quả đối thoại với ông Phạm Hồng Lương và bà Trần Thị Thúy Nga (người được ông Phạm Quang Roanh ủy quyền) vào ngày 10/4/2025, thể hiện:

- Công dân trình bày: Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp thu hồi vị trí 4 đường Võ Nguyên Giáp, đề nghị bồi thường đất theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp; không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp thu hồi theo giá 2.268.000 đồng/m², đề nghị bồi thường với giá 6.000.000 đồng/m²; không đồng ý hỗ trợ nhà C4H1 với giá 4.363.000 đồng/m² và nhà C4H3 với giá 3.489.000 đồng/m², đề nghị bồi thường nhà C4H1 với giá 6.000.000 đồng/m² và nhà C4H3 với giá 5.000.000 đồng/m².

- Qua ý kiến của người khiếu nại, người bị khiếu nại và ý kiến của các thành phần tham dự cuộc họp đối thoại, Chánh Thanh tra tỉnh Nguyễn Ngọc Thắng – Người được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền chủ trì đối thoại kết luận: Thống nhất kết quả xác minh đơn khiếu nại và hướng đề xuất, kiến nghị giải quyết của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 44/BC-TT ngày 26/02/2025; nội dung ông Phạm Quang Roanh khiếu nại đề nghị bồi thường đất theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp và đề nghị bồi thường với giá 6.000.000 đồng/m²; đề nghị bồi thường nhà C4H1 với giá 6.000.000 đồng/m² và nhà C4H3 với giá 5.000.000 đồng/m² là không có cơ sở xem xét.

V. Kết luận

Tại thời điểm thu hồi đất, tính toán bồi thường, hỗ trợ cho ông Phạm Quang Roanh căn cứ Luật Đất đai năm 2013.

- *Đối với nội dung ông Phạm Quang Roanh khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp:*

Căn cứ khoản 1 Điều 6, khoản 1 Điều 7, khoản 5 Điều 12 của Quy định kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh về tiêu thức và phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3599/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi thường đất thuộc thửa đất số 480, tờ bản số 57 phường Phước Tân vị trí 4 đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3) cho ông Phạm Quang Roanh là đúng quy định pháp luật.

Nội dung ông Phạm Quang Roanh khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp là không có cơ sở.

- *Đối với nội dung ông Phạm Quang Roanh khiếu nại yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp với giá 6.000.000 đồng/m²:*

Căn cứ khoản 2 Điều 74, điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của

Chính phủ quy định về giá đất cụ thể; căn cứ Quyết định số 3098/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND thành phố Biên Hoà phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án, UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 3599/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi thường đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 480, tờ bản số 57 phường Phước Tân với giá 2.268.000 đồng/m² là đúng quy định.

Nội dung ông Phạm Quang Roanh khiếu nại yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp với giá 6.000.000 đồng/m² là không có cơ sở.

- Đối với nội dung ông Phạm Quang Roanh khiếu nại yêu cầu bồi thường nhà C4H1 với giá 6.000.000 đồng/m² và nhà C4H3 với giá 5.000.000 đồng/m²:

Căn cứ Phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 của UBND tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất, căn cứ điểm b khoản 3 Điều 6 của Quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 của UBND tỉnh, UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 3599/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 hỗ trợ bằng 80% đơn giá nhà C4H1 (đơn giá 4.363.000 đồng/m²) và bằng 80% đơn giá nhà C4H3 (đơn giá 3.489.000 đồng/m²) cho ông Phạm Quang Roanh là đúng quy định.

Nội dung ông Phạm Quang Roanh khiếu nại yêu cầu bồi thường nhà C4H1 với giá 6.000.000 đồng/m² và nhà C4H3 với giá 5.000.000 đồng/m² là không có cơ sở

Quyết định số 6060/QĐ-UBND ngày 28/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của ông Phạm Quang Roanh là đúng quy định.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

a) Không công nhận nội dung đơn khiếu nại đề ngày 27/12/2024 của ông Phạm Quang Roanh.

b) Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 6060/QĐ-UBND ngày 28/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Phạm Quang Roanh là đúng.

c) Yêu cầu ông Phạm Quang Roanh, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định số 3599/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND thành phố Biên Hoà về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Phạm Quang Roanh.

Điều 2. Quyết định này được gửi đến ông Phạm Quang Roanh qua đường bưu chính, niêm yết công khai tại Trụ sở Tiếp công dân tỉnh theo quy

định tại Điều 41 Luật Khiếu nại năm 2011 và thông báo công khai trên Cổng thông tin điện tử tỉnh.

Điều 3. Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày, kể từ ngày ban hành. Trường hợp không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại, ông Phạm Quang Roanh có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Ban Tiếp công dân tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Phước Tân, ông Phạm Quang Roanh và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Trụ sở TCD Trung ương (tại Hà Nội + TP. HCM);
- Cục III Thanh tra Chính phủ;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh, Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Chánh, PCVP phụ trách TCD;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, THNC, BTCD.

TTH.QĐ.2025



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Hoàng

